琼海市农村土地承包流转指导参考价格

（征求意见稿）

为指导农村土地承包流转双方合理确定承包流转价格，规范我市农村土地对外承包流转用于农业开发管理，促进农业适度规模经营发展，根据《中华人民共和国农村土地承包法》《海南省农业开发用地管理若干规定》等法律法规，现制定我市农村土地承包流转参考价如下。

一、指导思想

认真贯彻落实党的二十大精神和中央、省、市工作部署，建立健全农村土地流转服务体系，按照“市场主导、政府引导、因地制宜、分类指导”的总体要求，加强农村土地承包流转管理和服务，提供土地承包流转价格指导，合理确定土地承包流转价格，促进土地在公开市场上规范、有序发包流转，优化农村土地资源配置，提升现代农业发展水平，促进农民持续稳定增收、农业持续健康发展。

二、基本原则

（一）公开公平公正的原则。土地承包流转价格事关农民的切身利益，土地是否发包流转、价格如何确定、形式如何选择，原则上应由承包方自主确定。如流转土地为村集体土地的，村集体需要按照合法合规的流程确定流转事宜，如村委会执行“四议两公开”程序、村小组召开村民代表大会。制定土地承包流转指导价格要坚持市场配置资源、体现农民主体地位，坚持在公开市场上阳光操作，确保公开、公平、公正。

（二）依法、自愿、有偿的原则。根据当地经济发展水平和区位、土地资源环境等因素，科学合理制定土地承包流转指导价格，不得违背承包方意愿，不得损害农民权益。

（三）规范有序的原则。充分利用市农村产权交易中心，加强土地承包流转指导价格的信息服务；土地承包经营权流转期限在一年以上的，承包流转双方要按照规范的“合同文本”,签订规范性承包流转合同。

三、农村土地承包流转的指导价格

农村土地承包流转指导价格在收益测算、现实比较、幅度递增相结合、双方自愿的前提下，采取分类指导的方法，根据我市各镇地理位置、经济发展程度、农村土地使用情况等因素，将我市12个镇分为4个地区类型分别制定价格。按照《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）、第三次全国国土调查成果等划分的用地类型及农业农村部门职能，本意见主要对耕地、荒地等两类用地的承包流转价格进行指导。

（一）耕地类：耕地指种植农作物的土地，包括熟地，新开发、复垦、整理地，休闲地(含轮歇地、休耕地）；以种植农作物(含蔬菜)为主，间有零星果树、桑树或其他树木的土地；平均每年能保证收获一季的已垦滩地和海涂。耕地中包括南方宽度＜1.0m，北方宽度＜2.0 m固定的沟、渠、路和地坎（梗）;临时种植药材、草皮、花卉、苗木等的耕地，临时种植果树、茶树和林木且耕作层未破坏的耕地，以及其他临时改变用途的耕地。

**1、开发条件好的耕地：有水源及灌溉设施、排水设施、通路( 机耕路）、通电、成片规模。**

第一类地区：

嘉积镇、大路镇每年不低于1000元/亩；

第二类地区：

博鳌镇、长坡镇、潭门镇每年不低于800元/亩；

第三类地区：

中原镇、阳江镇、塔洋镇、万泉镇每年不低于700元/亩；

第四类地区：

石壁镇、龙江镇、会山镇每年不低于600元/亩。

**2、开发条件一般的耕地：介于好、差之间。**

第一类地区：

嘉积镇、大路镇每年不低于800元/亩；

第二类地区：

博鳌镇、长坡镇、潭门镇每年不低于700元/亩；

第三类地区：

中原镇、阳江镇、塔洋镇、万泉镇每年不低于600元/亩；

第四类地区：

石壁镇、龙江镇、会山镇每年不低于500元/亩。

**3、开发条件较差的耕地：无水源、不通路（机耕路）、不通电、零星分布。**

第一类地区：

嘉积镇、大路镇每年不低于600元/亩；

第二类地区：

博鳌镇、长坡镇、潭门镇每年不低于500元/亩；

第三类地区：

中原镇、阳江镇、塔洋镇、万泉镇每年不低于400元/亩；

第四类地区：

石壁镇、龙江镇、会山镇每年不低于300元/亩。

（二）荒地类：指宜农荒地，即宜于耕种而尚未开垦种植的土地，以及虽经耕垦利用但荒废并停止耕种不久的土地。

**1、开发条件好的荒地：有水源及灌溉设施、通路、通电、坡度小（＜6度）。**

第一类地区：

嘉积镇、大路镇每年不低于600元/亩；

第二类地区：

博鳌镇、长坡镇、潭门镇每年不低于500元/亩；

第三类地区：

中原镇、阳江镇、塔洋镇、万泉镇每年不低于400元/亩；

第四类地区：

石壁镇、龙江镇、会山镇每年不低于300元/亩。

**2、开发条件一般的荒地：介于好、差之间。**

第一类地区：

嘉积镇、大路镇每年不低于500元/亩；

第二类地区：

博鳌镇、长坡镇、潭门镇每年不低于400元/亩；

第三类地区：

中原镇、阳江镇、塔洋镇、万泉镇每年不低于300元/亩；

第四类地区：

石壁镇、龙江镇、会山镇每年不低于200元/亩。

**3、开发条件较差的荒地：无水源、不通路、不通电、坡度大（＞15度）。**

第一类地区：

嘉积镇、大路镇每年不低于300元/亩；

第二类地区：

博鳌镇、长坡镇、潭门镇每年不低于200元/亩；

第三类地区：

中原镇、阳江镇、塔洋镇、万泉镇每年不低于150元/亩；

第四类地区：

石壁镇、龙江镇、会山镇每年不低于100元/亩。

四、相关要求

（一）完善流转定价机制。市、镇、村农村土地流转服务机构要开展农村土地承包流转价格调查研究，加强对承包地流转价格的跟踪、监测和分析，了解掌握土地承包流转价格变化趋势，建立农村土地承包流转指导价格机制和正常增长机制，完善农村土地承包流转价格形成机制。会山镇辖区内的插花土地、镇管农场土地流转价格参照属地镇的土地承包流转指导价格执行。

（二）加强管理服务。一是充分利用确权登记颁证成果，承包流转土地的四至面积、地块信息要完整；二是建立土地收益和承包流转合同档案；三是成交价格要双方充分协商一致，原则上不得低于土地收益底价；四是及时调解土地承包转纠纷，维护各方利益。同时要加强农地保护，严格防治土壤污染，严禁破坏基本农田，严控非农建设。

（三）定期调整发布。根据经济发展水平、农产品和农资价格变动情况等综合因素，由市农业农村局发布农村土地承包流转指导价格，原则上每2年发布一次。

本意见自发文之日起施行，有限期2年。具体应用问题由琼海市农业农村局负责解释。